

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ALTUNİZADE MAH. İNCİ ÇIKMAZI SK. NO: 3 İÇ KAPI NO: 8 ÜSKÜDAR/İSTANBUL

4 Aralık 2024

İlgi: Borsa İstanbul A.Ş. tarafından Kotasyon Yönergesi 7. maddesinin 5. bendi, 8. maddesinin 1/e bendi ve 12. maddesinin 1. fıkrasının a. ve b. bendi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPK") 4. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulunun ("SPK") Seri: VII, No: 128.1 sayılı Pay Tebliği ("Pay Tebliği") 6. ve 7. maddeleri ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("GYO Tebliği") 11. maddesi hükmü çerçevesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket" veya "Egeyapı Avrupa GYO") çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Hasan İnanç Kabadayı'nın sahip olduğu 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu payın halka arzı ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi'ne ("Borsa İstanbul") kote edilmesi çalışmaları kapsamında işbu hukukçu raporu ("Hukukçu Raporu") tarafınıza, Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde SPK'ya sunulmak üzere arz edilmektedir.

İşbu Hukukçu Raporu hazırlanırken,

- (i) incelediğimiz tüm belgeleri imzalayan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette bulundukları ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildiğine;
- (ii) incelediğimiz tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğuna;
- (iii) tarafımıza Borsa İstanbul Hukukçu Raporu Kılavuzu uyarınca asılları sunulamayan ve tasdikli şekilde veya suret olarak sunulan tüm belgelerin doğru, eksiksiz ve orijinali ile aynı olduğuna, bu belgelerde tahrifat veya değişiklik yapılmadığına;
- (iv) tarafımızla paylaşılan bilgi ve belgeler haricinde, Hukukçu Raporu'na ilişkin olarak ve Hukukçu Raporu'nun içeriğini etkileyecek nitelikte, başka bir sözleşme, belge veya bilginin mevcut olmadığına, sunulan tüm bilgi ve belgelerin güncel olduğuna ve bu bilgi ve belgelerin güncelliğini etkileyebilecek herhangi bir işlemde bulunulmadığına

ilişkin Şirket'ten beyan alınmıştır.

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu Hukukçu Raporunu verebilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışmalarında Ek 8'de (*İncelenen Belgeler*) bir listesi sunulan belgeler ("İncelenen Belgeler") tarafımızca incelenmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu, Ek 6'da (*Egeyapı Avrupa GYO Şirket Beyanı*) yer alan, Şirket tarafından 04.12.2024 tarihinde tarafımıza sunulan Şirket beyanı ("Şirket Beyanı") esas alınarak ve Şirket tarafından sunulan İncelenen Belgeler incelenerek ve bunlara dayanılarak ve Türkiye Cumhuriyeti kanunları ile düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporu, tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut hukuki durumunu yansıtmaktadır. Yatırımcıları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan Hukukçu Raporu'nun Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak İzahname'nin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım kararlarını söz konusu İzahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda vermelidirler.

Bu kapsamda, yukarıda bahsedilen belgelerin incelenmesi neticesinde aşağıda belirtilen sonuçlara varılmıştır.

GÖ GY

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

1.1. Kuruluş ve Unvan

Şirket, 12.02.2015 tarihinde "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi" unvanı ve 100.000 TL kuruluş sermayesi ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 961863 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 17.01.2015 tarih ve 8760 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ("TTSG") ilan edilmiştir.

Şirket'in mevcut ortakları, payların %80'ine sahip Ege Yapı Anonim Şirketi ve %20'sine sahip Hasan İnanç Kabadayı'dır.

Şirket, 05.01.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme ("Esas Sözleşme") değişikliğine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuş ve Şirket'in Esas Sözleşme değişikliği başvurusu SPK'nın 25.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı izni ile onaylanmıştır. Akabinde Esas Sözleşme değişikliği T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün tarafından 27.12.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00092372105 sayılı izni ile onaylanmıştır.

Anılan Esas Sözleşme değişiklikleri Şirket'in 28.12.2023 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiş ve bu husus 17.01.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir. Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin ilan 22.01.2024 tarih ve 11005 sayılı TTSG'de yayınlanmış ve Şirket'in unvanı "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değişmiştir. Anılan işbu unvan değişikliği haricinde Şirket kuruluşundan bu yana başka herhangi bir unvan değişikliği yaşamamıştır.

Şirket, anonim şirket olarak kurulmuş olup; Şirket'in türü, kuruluşundan bu yana herhangi bir değişikliğe uğramamıştır.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in merkezi Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sk. No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar / İstanbul ("Merkez Ofis") adresindedir.

1.2. Şubeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

1.3. Faaliyet Konusu

Şirket esas sözleşmesinin ("Esas Sözleşme") "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere SPK'nın 25.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı kararı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olup Sermaye Piyasası Mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Esas Sözleşme'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesi uyarınca, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında SPK'nın düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur. Bu çerçevede, Şirket;

- a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir.

C.Ö. G.Ö.

Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilir.

- b) Mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım karı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilir ve satabilir.
- c) Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilir.
- d) İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından onaylanmış hasılat paylaşımlı projeler dahil gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir.
- e) Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilir, devre mülk irtifakı kurabilir, sahip olduğu arsalar üzerinde ticari kar elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilir.
- f) Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, (d) maddesinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilir.
- g) SPK tarafından uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, ileride oluşacak kira gelirlerinden pay almak amacıyla mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesisi edilmeksizin (d) maddesindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilir.
- h) (d) maddesindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilir.
- i) Mühümlenen bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla gerçekleştireceği projenin inşaat işlerinin yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir.
- j) Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- k) Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında SPK tarafından aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve irca edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir. Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.
- l) Şirket, SPK düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

m) Şirket, SPK düzenlemelerine bağlı kalınması, Sermaye Piyasası Mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. SPK bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

n) Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.

İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan bilgi ve belgeler ışığında; Şirket'in fiili durumu itibarıyla yürüttüğü faaliyetlerinin, Esas Sözleşme'nin yukarıda anılan "*Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu*" başlıklı 5. maddesinde düzenlenen faaliyetlere uygun olduğu anlaşılmıştır.

1.4. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

1.4.1. Kuruluş Sermayesi

Şirket, 12.02.2015 tarihinde 100.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuş olup, Şirket'in kuruluşu TTSG'nin 17.01.2015 tarih ve 8760 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Kuruluşta, bu sermaye her biri 100 TL itibari değerinde 1000 adet nama yazılı paya ayrılmıştır.

1.4.2. Sermaye Değişiklikleri

Şirket'in kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artırımlarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

Tescil Tarihi	TTSG Tarih ve Sayısı	Eski Sermaye (TL)	Yeni Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı
12.02.2015	17.02.2015 – 8760	-	100.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
28.09.2016	04.10.2016 – 9169	100.000	3.000.000	Artırılan 2.900.000 TL'nin 2.140.000 TL'si ortakların Şirket'ten alacağı olan ortaklara borçlar hesabından 760.000 TL'si ise nakit olarak karşılanmıştır.
18.10.2019	24.10.2019 – 9937	3.000.000	6.000.000	Artırılan 3.000.000 TL'nin tamamı Ege Yapı A.Ş.'nin Şirket'teki alacağından karşılanmıştır.
14.10.2020	15.10.2020 – 10182	6.000.000	8.600.000	Artırılan 2.600.000 TL'nin tamamı Ege Yapı A.Ş.'nin Şirket'teki alacağından karşılanmıştır.
05.07.2022	05.07.2022 – 10613	8.600.000	75.000.000	Artırılan 66.400.000 TL'nin tamamı Şirket ortakları Hasan İnanc Kabadayı ve Ege Yapı A.Ş. tarafından nakden ödenmiştir.
17.01.2023	17.01.2023 – 10749	75.000.000	150.000.000	Artırılan 75.000.000 TL'nin tamamı nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
25.06.2024	27.06.2024 – 11110	150.000.000	157.800.000	Artırılan 7.800.000 TL'nin tamamı nakden ödenmiştir.*

* Şirket, 20.05.2024 tarih ve 2024/12 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 150.000.000 TL olan sermayesini 34 TL primli fiyattan (265.200.000 TL karşılığında) 157.800.000 TL'ye artırılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 257.400.000 TL emisyon primi olarak 7.800.000 TL ise Şirket sermayesi olarak Şirket kaynaklarına girmiştir.

1.4.3. Güncel Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 750.000.000 TL'dir. Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçişine ilişkin detaylı bilgilere, aşağıda 1.4.5 (*Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş*) bölümünde yer verilmektedir.

6.5 68

ÖZMEN YALÇIN

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 157.800.000 TL olup, tamamı muvazaadan ari bir şekilde taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 10.520.000 adet pay karşılığı 10.520.000 TL'den ve B Grubu hamiline 147.280.000 adet pay karşılığı 147.280.000 TL'den oluşmaktadır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi olan 157.800.000 TL'nin muvazaadan ari şekilde tamamen ödendiği, İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası'na kayıtlı Azmi Demirci'nin 07.06.2024 tarih ve YMM-2997/1950-2024-ÖAR-4 sayılı sermayenin ödendiğinin tespiti tasdik raporu ile tespit edilmiştir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in güncel pay sahipliği yapısı Bakırköy 37. Noterliği tarafından 12.02.2015 tarih ve 4777 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre aşağıdaki gibidir:

Grubu	Nama/ Hamiline Oldugu	Pay Sahibi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Hasan İnanç Kabadayı	1 TL	10.520.000	6,67
B	Hamiline	Hasan İnanç Kabadayı	1 TL	21.040.000	13,33
B	Hamiline	Ege Yapı A.Ş.	1 TL	126.240.000	80
TOPLAM				157.800.000	100

1.4.4. Paylar, Pay Grupları ve İmtiyazlar

Şirketin çıkarılmış sermayesi 157.800.000 TL'dir. Bu sermaye her biri 1 TL nominal değerinde toplam 157.800.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi; 10.520.000 TL'sini temsil eden 10.520.000 adet A Grubu nama yazılı pay ve 147.280.000 TL'sini temsil eden 147.280.000 adet B Grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı paylarının devri kısıtlanamaz. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.

Sermaye Piyasası Mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.

1.4.5. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

SPK tarafından verilen 25.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 27.12.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00092372105 sayılı onay yazısı ile onaylanmış esas sözleşme değişikliği Şirket'in 28.12.2023 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Söz konusu olağanüstü genel kurul toplantısında alınan kararlar, 17.01.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup; 22.01.2024 tarih ve 11005 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bu ilanı takiben, ilgili ilana ilişkin ticaret sicili müdürlüğü nezdinde 2 adet düzeltme ilanı yapılmış olup bu düzeltme ilanları sırası ile 31.01.2024 ve 06.03.2024 tarihlerinde tescil edilmiş ve yine sırası ile 02.02.2024 tarih ve 11014 sayılı TTSG ile 08.03.2024 tarih ve 11039 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 750.000.000 TL olup, beheri 1 (bir) TL nominal değerinde 750.000.000 adet paya ayrılmıştır. SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2023-2027 yılları (5 yıl) için

geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için, daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan beş yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket Yönetim Kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.

Yönetim Kurulu, 2023-2027 yılları arasında SPK'nın hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

1.4.6. Şirket Pay Defteri

Bakırköy 37. Notalığı tarafından 12.02.2015 tarih ve 4777 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre Şirket payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tarafımıza sunulan bilgi ve belgeler kapsamında Borsa İstanbul'da işlem görececek hamiline yazılı payların devrinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesinden önce tüm paylar kayıtlı olarak Merkezi Kayıt Sisteminde kayden izlenecektir.

1.4.7. Pay Devir Kısıtlamaları

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

2. BAĞLI ORTAKLIKLAR VE İŞTİRAKLER

Eren Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından hazırlanan Şirket'in 30.09.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporu ("Bağımsız Denetim Raporu") uyarınca, Şirket'in toplamda 3 adet bağlı ortaklığı vardır. Bu bağlı ortaklıkları, Şirket'in portföyünde bulunan projelerin geliştirilmesine ilişkin olarak kurulan adi ortaklıklardır.

Söz konusu adi ortaklıklar:

- Şirket'in portföyünde bulunan İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde bağımsız bölümler inşa etme amacıyla kurulan Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı,
- Şirket'in portföyünde bulunan İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Pirimehmetpaşa Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla kurulan Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı,
- Şirket'in portföyünde bulunan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey mahallesi, 2384 ada 7 parselde gerçekleştirilecek Cer İstanbul projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla kurulan Egeyapı Avrupa - Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı şeklindedir.

Yukarıda anılan bağımsız denetim raporu ile Şirket Beyanı uyarınca, Şirket'in anılan 3 adet adi ortaklığı haricinde Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla başka bir iştiraki veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Göç

2.1. Adi Ortaklıklar

2.1.1. Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı

2.1.1.1. Kuruluş ve Unvan

Kadıköy 19. Noterliğince 08622 yevmiye numarası ile 20.04.2022 tarihinde tasdik edilmiş Ege Yapı A.Ş. ile Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Limited Şirketi ("Aslantürkler İnşaat") arasında akdedilen 13.04.2022 tarihli "adi ortaklık sözleşmesi" uyarınca 1.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuştur.

Kadıköy 19. Noterliğince 19624 yevmiye numarası ile 10.08.2022 tarihinde tasdik edilen ve Şirket, Ege Yapı A.Ş. ile Aslantürkler İnşaat'ın taraf olduğu "adi ortaklık tadil sözleşmesi", yukarıda anılan 13.04.2022 tarihli adi ortaklık sözleşmesine taraf olan Ege Yapı A.Ş.'nin adi ortaklıktaki %50'lik paylarının Şirket'e devri nedeniyle adi ortaklık sözleşmesinin ortaklık paylarına ilişkin maddeleri tadil edilmiştir. Bu doğrultuda adi ortaklık sözleşmesi tahtında ortaklık yapısı Şirket ve Aslantürkler İnşaat'ın sahip olduğu %50'şer hisseyi yansıtabilecek şekilde düzenlenmiştir. İlgili pay devri neticesinde adi ortaklığın unvanı "Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı" olmuştur. Şirket adi ortaklık sözleşmesinin "Ortaklığın İdaresi, Temsil ve İlzamu" başlıklı 7. maddesi uyarınca Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı'nda pilot ortak olarak yer almaktadır. Bu kapsamda Şirket, adi ortaklık konusuyla ilişkili tüm hususlarda Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı'nı 3. kişilere karşı temsil edecek, adi ortaklık nam ve hesabına hareket edecek ve adi ortaklık konusu kapsamında gerekli tüm iş ve işlemlerde bulunabilecektir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı'nın merkezi pilot ortak olan Şirket'in Merkez Ofis adresi olan Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sk. No: 3, İç Kapı No: 7, Üsküdar/İstanbul adresindedir.

Ortaklığın süresi, adi ortaklık sözleşmesinin "Sözleşme'nin Süresi" başlıklı 9. maddesi uyarınca İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 Ada, 1 Parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işinin tamamlanıp adi ortaklığın kar-zarar paylaşımının aynı ve/veya nakdi olarak tamamlanmasını müteakip bütün teminatların iadesi ve adi ortaklık sözleşmesindeki ortaklar arasındaki bütün hak ve vecibelerin yerine getirilmesi ve adi ortaklık ile 3. kişilerin arasındaki hesapların tasfiye edilmesi ile şartlarındaki satışların bitirilmesi ile sona erecek olup; anılan sözleşme Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam etmektedir.

2.1.1.2. Faaliyet Konusu

Adi ortaklık sözleşmesinin "Ortaklığın Amaç ve Konusu" başlıklı 3. maddesi uyarınca Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 Ada, 1 Parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bağımsız bölümler inşa etme ve satışı işlerinin yerine getirilmesi ("Şile Projesi") amacıyla kurulmuştur.

2.1.1.3. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, 1.000 TL kuruluş sermayesi ile Kadıköy 19. Noterliğince 08622 yevmiye numarası ile 20.04.2022 tarihinde tasdik edilmiş, Ege Yapı A.Ş. ile Aslantürkler İnşaat arasında akdedilen 13.04.2022 tarihli "adi ortaklık sözleşmesi" uyarınca kurulmuştur.

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı'nın kuruluşundan bu yana herhangi bir sermaye artırımı veya azaltımı gerçekleşmemiştir. Söz konusu adi ortaklık sözleşmesinin "Ortaklığın Sermayesi" başlıklı 4. maddesi uyarınca adi ortaklığının sermayesi toplam 1.000 TL değerindedir. Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı'nın mevcut ortakları, payların %50'sine Egeyapı Avrupa GYO ile %50'sine sahip Aslantürkler İnşaat'tır.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı'nın güncel pay sahipliği yapısı, Kadıköy 19. Noterliğince 19674 yevmiye numarası ile 10.08.2022 tarihinde tasdik edilmiş, Egeyapı Avrupa GYO, Ege Yapı A.Ş. ile Aslantürkler İnşaat arasında akdedilen "adi ortaklık tadil sözleşmesi sözleşmesi" uyarınca aşağıdaki gibidir:

ÖZMEN YALÇIN

Pay Sahibi	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Şirket	500,00	50
Aslantürkler İnşaat	500,00	50
Toplam	1.000,00	100

2.1.2. Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı

2.1.2.1. Kuruluş ve Unvan

Beşiktaş 25. Noterliğince 29978 yevmiye numarası ile 27.10.2015 tarihinde tasdik edilmiş Ege Yapı A.Ş., Dağbaşı Proje Yatırım ve Tic. A.Ş. ile MDA Enerji San. ve Tic. A.Ş. arasında akdedilen adi ortaklık sözleşmesinin "Ortaklık Sermayesi ve Hisse Oranları" başlıklı 3. maddesi uyarınca "Ege Yapı - Dağbaşı - MDA İş Ortaklığı" unvanı ile 10.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuştur.

03.01.2019 tarihli ve 2019-01 sayılı ortaklar kurulu kararı doğrultusunda Dağbaşı Proje Yatırım ve Tic. A.Ş. ile MDA Enerji San. ve Tic. A.Ş.'nin birleşmesinden dolayı adi ortaklık unvanı "Ege Yapı A.Ş. - Dağbaşı Proje Yatırım ve Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı" olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve yine bu unvan değişikliğine ilişkin olarak ortaklar kurulu kararın ekinde yer alan ek protokol akdedilmiştir.

Kadıköy 19. Noterliğince 19389 yevmiye numarası ile 08.08.2022 tarihinde tasdik edilmiş, Şirket, Ege Yapı A.Ş. ile Dağbaşı Proje Yatırım ve Tic. A.Ş. arasında akdedilen ek tadil sözleşmesi uyarınca, Ege Yapı A.Ş. adi ortaklıkta sahip olduğu payları Şirket'e devretmiş ve adi ortaklığının unvanı "Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı" olarak işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla güncel halini almıştır. Şirket adi ortaklık sözleşmesinin "Ortaklığın İdaresi, Temsil ve İlzamu" başlıklı 6. maddesi uyarınca pilot ortak olarak yer almaktadır. Bu kapsamda Şirket, adi ortaklık konusuyla ilişkili tüm hususlarda Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nı 3. kişilere karşı temsil edecek, adi ortaklık nam ve hesabına hareket edecek ve adi ortaklık konusu kapsamında gerekli tüm iş ve işlemlerde bulunabilecektir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın merkezi pilot ortak olan Şirket'in Merkez Ofis adresi olan Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sk. No: 3, İç Kapı No: 7, Üsküdar/İstanbul adresindedir.

Adi ortaklık sözleşmesinin "Süre" başlıklı 10. maddesi uyarınca, Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı, Hasköy Yün İplik Fabrikası Anonim Şirketi ve Hasköy Dış Ticaret Anonim Şirketi'nin maliki olduğu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, 3003 ada, 12-21-22-23-24-25-28 parsellerde Hasköy Projesi'nin ("Hasköy Projesi") kesin olarak tamamlanması, tarafların birbirlerine karşı olan hak ve yükümlülüklerini ifa etmeleri ve adi ortaklık faaliyetleri neticesinde elde edilecek net karın taraflara payları oranında dağıtılması ile sona erecek olup; anılan sözleşme Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Şirket Beyanı uyarınca, Hasköy Projesi'nin yapı ruhsatı aşamasında olduğu, işlemlerin olağan seyrinde ilerlediği ve yapı ruhsatının temin edilmesi akabinde Hasköy Projesi kapsamında gerekli iş ve işlemlerin yapılacağı beyan edilmiştir.

2.1.2.2. Faaliyet Konusu

Adi ortaklık sözleşmesinin "Sözleşme'nin Konusu" başlıklı 4. maddesi uyarınca, Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, 3003 ada, 12-21-22-23-24-25-28 parseller üzerinde geliştirilen ve bu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam eden ve Beyoğlu 5. Noterliğince 16.11.2015 tarih ve 12173 yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" ve Beyoğlu 15. Noterliğince 05.01.2023 tarih ve 00225 yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin Bazı Maddelerini Tadil Eden Düzenleme Şeklinde Tadil Sözleşmesi" uyarınca yapılacak olan Hasköy Projesi'ne ilişkin yapılacak iş, işlem ve yükümlülüklerin adi ortaklık yapısı içerisinde yerine getirilmesi amacıyla kurulmuştur.

ÖZMEN YALÇIN

2.1.2.3. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı, Beşiktaş 25. Noterliğince 29978 yevmiye numarası ile 27.10.2015 tarihinde tasdik edilmiş Ege Yapı A.Ş., Dağbaşı Proje Yatırım ve Tic. A.Ş. ile MDA Enerji San. ve Tic. A.Ş. arasında akdedilen adi ortaklık sözleşmesi doğrultusunda 10.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuştur.

Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın kuruluşundan bu yana herhangi bir sermaye artırımı veya azaltımı gerçekleşmemiştir. Söz konusu adi ortaklık sözleşmesinin "*Ortaklık Sermayesi ve Hisse Oranları*" başlıklı 3. maddesi uyarınca, adi ortaklığın sermayesi toplam 10.000 TL değerindedir. Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın mevcut ortakları, payların %50'sine Egeyapı Avrupa GYO ve %50'sine sahip Dağbaşı Proje Yatırım ve Tic. A.Ş.'dir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın güncel pay sahipliği yapısı, Kadıköy 19. Noterliğince 19389 yevmiye numarası ile 08.08.2022 tarihinde tasdik edilmiş, Şirket, Ege Yapı A.Ş. ile Dağbaşı Proje Yatırım ve Tic. A.Ş. arasında akdedilen ek tadil sözleşmesi uyarınca aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)
Şirket	5.000,00	50
Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi	5.000,00	50
Toplam	10.000,00	100

2.1.3. Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı

2.1.3.1. Kuruluş ve Unvan

Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı ("*Egeyapı Avrupa - Yedikule Adi Ortaklığı*"), Beşiktaş 25. Noterliğince 18503 yevmiye numarası ile 30.03.2013 tarihinde tasdik edilmiş Ege Yapı Ltd. Şti (*güncel unvanı ile Ege Yapı A.Ş.*), Mymetropol Yapı İnş. Tic. Ltd. Şti., Sena Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş. ve Buktör Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında akdedilen adi ortaklık sözleşmesi uyarınca "*Ege Yapı-Mymetropol-Sena-Buktör Adi Ortaklığı*" unvanı ile 10.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuştur.

Kadıköy 19. Noterliği'nde imzalanan 07.10.2015 tarih ve 19927 yevmiye numaralı "*Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi*", Kadıköy 19. Noterliği'nde imzalanan 21.04.2016 tarih ve 9652 yevmiye numaralı "*Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi*" ve Kadıköy 19. Noterliği'nde imzalanan 24.05.2017 tarih ve 11328 yevmiye numaralı "*Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi*" ile tadil edilmiştir. İlgili tadiller ile birlikte adi ortaklıkta Ege Yapı A.Ş. %53 ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. %47'lik paya sahip olmuştur. Egeyapı Avrupa - Yedikule Adi Ortaklığı adi ortaklık sözleşmesi son olarak Kadıköy 19. Noterliği'nde imzalanan 10.03.2023 tarih ve 06105 yevmiye numaralı "*Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi*" ile tadil edilmiş olup son halini almıştır. İlgili tadil ile birlikte Ege Yapı A.Ş. sahip olduğu %53'lük payın %52'sini Egeyapı Avrupa GYO'ya devretmiş ve adi ortaklık unvanı "*Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı*" olarak tadil edilmiştir. Şirket adi ortaklık sözleşmesinin "*Ortaklığın İdaresi, Temsil ve İlzamı*" başlıklı 6. maddesi uyarınca Egeyapı Avrupa - Yedikule Adi Ortaklığı'nda pilot ortak olarak yer almaktadır. Bu kapsamda Şirket, adi ortaklık konusyla ilişkili tüm hususlarda Egeyapı Avrupa - Yedikule Adi Ortaklığı'nı 3. kişilere karşı temsil edecek, adi ortaklık nam ve hesabına hareket edecek ve adi ortaklık konusu kapsamında gerekli tüm iş ve işlemlerde bulunabilecektir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Egeyapı Avrupa - Yedikule Adi Ortaklığı'nın merkezi pilot ortak olan Şirket'in Merkez Ofis adresi olan Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sk. No: 3, İç Kapı No: 7, Üsküdar/İstanbul adresindedir.

Ortaklığın süresi, adi ortaklık sözleşmesinin "*Süre*" başlıklı 10. maddesi uyarınca Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin maliki olduğu İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey

60 67

mahallesi, 2384 ada 7 parsel üzerine Cer İstanbul projesinin ("Cer İstanbul Projesi") tamamlanması ile sona erecek olup; anılan sözleşme Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam etmektedir.

2.1.3.2. Faaliyet Konusu

Adi ortaklık sözleşmesinin "Sözleşmenin Konusu" başlıklı 4. maddesi uyarınca, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ihaleye çıkartılan Cer İstanbul Projesi'nin konumlandığı taşınmaz üzerinde ihale şartnamesinde ve mütemmim dokümanlarda belirtilen ve bu kapsamda yerine getirilecek iş, işlem ve yükümlülüklerin Egeyapı Avrupa - Yedikule Adi Ortaklığı içerisinde ne şekilde ve hangi şartlarda karşılanacağını tanımlamaktır.

2.1.3.3. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

Egeyapı Avrupa - Yedikule Adi Ortaklığı, Beşiktaş 25. Noterliğince 18503 yevmiye numarası ile 30.03.2013 tarihinde tasdik edilmiş Ege Yapı Ltd. Şti. (güncel unvanı ile Ege Yapı A.Ş.), Mymetropol Yapı İnş. Tic. Ltd. Şti., Sena Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş. ve Buktör Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında akdedilen adi ortaklık sözleşmesi ile 10.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuştur.

Egeyapı Avrupa - Yedikule Adi Ortaklığı'nın kuruluşundan bu yana herhangi bir sermaye artırımı veya azaltımı gerçekleşmemiştir. Söz konusu adi ortaklık sözleşmesinin "Ortaklık Sermayesi ve Hisse Oranları" başlıklı 3. maddesi uyarınca, adi ortaklığın sermayesi toplam 10.000 TL değerindedir. Egeyapı Avrupa - Yedikule Adi Ortaklığı'nın mevcut ortakları, payların %52'sine Egeyapı Avrupa GYO, %47'sine sahip Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve payların %1'ine sahip Ege Yapı A.Ş.'dir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Egeyapı Avrupa - Yedikule Adi Ortaklığı'nın güncel pay sahipliği yapısı, Kadıköy 19. Noterliğince 06105 yevmiye numarası ile 10.03.2023 tarihinde tasdik edilmiş, Şirket, Ege Yapı A.Ş. ile Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında akdedilen ek tadil sözleşmesi uyarınca aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Şirket	5.200,00	52
Yedikule Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	4.700,00	47
Ege Yapı Anonim Şirketi	100,00	1
Toplam	10.000,00	100

3. TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER

3.1. Gayrimenkuller ve İpotek

3.1.1. Şirketin Maliki Olduğu Gayrimenkuller

GYO Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesi uyarınca kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesi uyarınca, Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir.

66 67

Şirket'in maliki olduğu gayrimenkuller ile söz konusu gayrimenkullere ilişkin tapu sicili kayıtları, Ek 1'de (*Gayrimenkullerin Listesi*) yer alan tabloda listelenmiş olup; Şirket Beyanı uyarınca ilgili tabloda belirtilen gayrimenkuller dışında Şirket'in aktiflerine kayıtlı başkaca herhangi bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

Şirket'in maliki olduğu gayrimenkuller üzerinde, İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen takyidat durum belgelerine göre gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Şirket'in maliki olduğu gayrimenkul ve portföyünde bulunan projeler için İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen takyidat durum belgelerine göre Ek 1'de belirtilen ilgili gayrimenkuller üzerinde Şirket'in halka arzını engelleyici herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.2. Pay Rehinleri ve İntifa Hakları

Bakırköy 37. Noterliği tarafından 12.02.2015 tarih ve 4777 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre, Şirket'in payları üzerinde herhangi bir rehin veya intifa hakkı bulunmamaktadır. Bu kapsamda, anılan pay defteri uyarınca Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görecektir hamiline yazılı payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.3. Taşınır Rehinleri

Taşınır Rehin Sicili nezdinde yapmış olduğumuz inceleme uyarınca, Şirket'in ticari işletmesi ve/veya taşınırıları üzerinde Taşınır Rehin Sicili nezdinde tescil edilmiş herhangi bir rehin hakkı bulunmamaktadır.

4. ŞİRKETİN YÖNETİM YAPISI

4.1. Yönetim Kurulu

4.1.1. Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Şirket'in işleri ve idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz 5 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim Kurulu, TTK, SPKn, Şirket Esas Sözleşmesi, Genel Kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kuruluna ikiden az olmamak üzere, SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde ("**Kurumsal Yönetim İlkeleri**") belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulunun 5 üyesinden 3 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

6.7

ÖZMEN YALÇIN

Şirket'in 28.12.2023 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca 5 kişiden oluşması gereken Yönetim Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri de göz önünde bulundurularak Gülcemal Çamlıbel ve İnanç Asım Sözer'in bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine Hasan İnanç Kabadayı, Didem Şengül ve Hayrullah Mezireli'nin seçilmesine ve söz konusu üyelerin ilgili genel kurul karar tarihinden itibaren 21.04.2025 tarihine kadar görev yapmasına karar verilmiştir. Söz konusu Genel Kurul kararı 17.01.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde tescil edilmiş ve TTSG'nin 22.01.2024 tarih ve 11005 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Şirket'in mevcut Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi (Başlangıç ve Sona Erme)
Hasan İnanç Kabadayı	Yönetim Kurulu Başkanı	28.12.2023 tarihinde görevi başlamış olup Yönetim Kurulu Başkanlığı 17.01.2025 tarihinde, Yönetim Kurulu Üyeliği 21.04.2025 tarihinde sona erecektir.
Didem Şengül	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28.12.2023 tarihinde görevi başlamış olup Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği 17.01.2025 tarihinde, Yönetim Kurulu Üyeliği 21.04.2025 tarihinde sona erecektir.
Hayrullah Mezireli	Yönetim Kurulu Üyesi	28.12.2023 tarihinde görevi başlamış olup görevi 21.04.2025 tarihinde sona erecektir.
Gülcemal Çamlıbel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.12.2023 tarihinde görevi başlamış olup görevi 21.04.2025 tarihinde sona erecektir.
İnanç Asım Sözer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.12.2023 tarihinde görevi başlamış olup görevi 21.04.2025 tarihinde sona erecektir.

GYO Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun dört yıllık yükseköğrenim kurumlarından mezun olmaları ve ortaklığın faaliyet konusunu yakından ilgilendiren gayrimenkul, altyapı, hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az 3 (üç) yıllık tecrübeye sahip olmaları zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz. Şirket Beyanı uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu söz konusu nitelikleri taşımaktadır.

4.1.2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı, nitelikleri, kriterleri, seçimi, görev süreleri, çalışma esasları, görev alanları ve benzeri konular, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre tespit edilir. Yönetim Kuruluna SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen, Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde, yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi, genel kurul tarafından seçilir. Bağımsız üyelerin SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde yer alan şartları taşıması şarttır. Bağımsız üyenin bağımsızlığını kaybetmesi, istifa etmesi veya görevini yerine getiremeyecek duruma gelmesi hâlinde, SPK düzenlemelerinde belirlenen prosedürlere uyulur. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesinde SPK'n ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

C. C. C. J.

ÖZMEN YALÇIN

SPK tarafından hazırlanarak 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (“**Kurumsal Yönetim Tebliği**”) uyarınca bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olunabilmesi için Şirket ile kendisi arasında son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması gerekmektedir. Şirket’in 28.12.2023 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında Yönetim Kurulunun bağımsız üye ve bağımsız olmayan üyelerine ilişkin atama görüşülmüş ve karara bağlanmıştır. Bu çerçevede, Şirket Beyanı uyarınca Gülcemal Çamlıbel ve İnanç Asım Sözer Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri kapsamında bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğini icra etmektedir.

4.1.3. Yönetim Kurulu Kararları

Şirket’e ait son üç yıllık Yönetim Kurulu kararları incelenmiş ve İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan Şirket’in Yönetim Kurulu kararlarının TTK hükümleri ile Şirket Esas Sözleşmesi’ne ve düzenlenen toplanma ve karar alma nisaplarına uygun şekilde alındığı ve kararlarda üyelerden bir veya birkaçının kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

4.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Esas Sözleşmesi’nin “*Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamu*” başlıklı 18. maddesi uyarınca, Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu TTK’nın 367. maddesi uyarınca düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket’in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim Kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, Yönetim Kurulunun tüm üyelerine aittir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirket unvanı altına konmuş ve Şirket’i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket’in Merkezi Sicil Kayıt Sistemi (“**MERSİS**”) kayıtları ve 22.01.2024 tarih ve 11005 sayılı, 04.12.2017 tarih ve 9465 sayılı, 12.10.2017 tarih ve 9428 sayılı, 26.05.2017 tarih ve 9334 sayılı TTSG ilanları doğrultusunda ilzama yetkili kişiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Adı-Soyadı	Yetki Şekli	Yetki Süresi
Hasan İnanç Kabadayı	Münderiden Temsile Yetkili	Aksi Karar Alınıncaya Kadar
Emine Ayça Kabadayı	Sınırlı Yetkili	Aksi Karar Alınıncaya Kadar
Didem Sengül	Sınırlı Yetkili	21.04.2025 tarihine kadar
Halil Görkem Sokullu	Sınırlı Yetkili	Aksi Karar Alınıncaya Kadar

Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmedikçe, temsil yetkisinin devri geçerli olmaz. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, iyi niyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgü olduğuna veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir.

Beyoğlu 25. Noterliğinden 06.08.2024 tarih ve 41561 yevmiye numarası ile tasdik edilen Şirket’in 05.08.2024 tarih ve 2024/23 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen iç yönerge (“**İç Yönerge**”) ticaret sicili nezdinde 07.08.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 07.08.2024 tarih ve 11138 sayılı TTSG’de ilan edilmiştir. İç Yönerge, TTK’nın 367. ve 371. maddeleri ile Esas Sözleşme’ye uygun olarak düzenlenmiş olup; Yönetim Kurulu’nun yetkilerini kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmesini düzenlemek amacıyla çıkarılmıştır. İç Yönerge Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yürürlüktedir.

C. C. C. J.

4.3. Genel Müdür ve Müdürler

Esas Sözleşmesi'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 19. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.

Genel müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür.

GYO Tebliği'nin 6/2-f. maddesi uyarınca genel müdürün GYO Tebliği'nde öngörülen şartları taşımaları, genel müdürün dönüşüm başvurularında belirlenmiş ve en geç esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescili tarihi itibarıyla atanmış olması zorunludur.

Şirket'in 08.03.2024 tarihli ve 2024/06 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca Didem Şengül genel müdür olarak atanmıştır, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla genel müdür görevini icra etmektedir ve Şirket Beyanı uyarınca Didem Şengül genel müdür sıfatıyla GYO Tebliği'nde öngörülen şartları taşımaktadır.

4.4. Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Şirket tarafından 28.02.2024 tarihli ve 2024/01 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Aynı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.

Anılan Yönetim Kurulu kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığına Gülcemal Çamlıbel, üyeliğine ise İnanç Asım Sözer; Denetimden Sorumlu Komite başkanlığına Gülcemal Çamlıbel ve üyeliğine ise İnanç Asım Sözer; Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına İnanç Asım Sözer, üyeliğe ise Hayrullah Mezireli getirilmiştir. Şirket'in yatırımcı ilişkileri biriminin kurulması ve bu birime bir yönetici atanmasını takiben, yatırımcı ilişkileri birimi yöneticisinin de gecikmeksizin Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliğine getirilmesine karar verilmiştir.

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır. İlgili Yönetim Kurulu kararı uyarınca bahsi geçen komiteler, Şirket paylarının halka arzını takiben SPKn'nin II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu tebliğde belirtilen sürelerle uyularak faaliyete geçecektir.

4.4.1. Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komitenin amacı Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite en az iki üyeden oluşacak ve tüm üyeler bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğinde olacaktır. Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") açıklanır. Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kuruluna sunulur.

ÖZMEN YALÇIN

4.4.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komitenin amacı Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komite çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

4.4.3. Kurumsal Yönetim Komitesi

Komitenin temel amacı Şirkette Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir. Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmadığından, Komite Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin komite üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

4.5. Adli Sicil Kayıtları

Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri için İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan arşiv kayıtlarını da gösterir adli sicil kayıtları uyarınca, sermaye piyasası mevzuatında ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçtan (alt sınırı altı ay veya daha fazla hapis cezasını gerektiren bir suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini, yurt dışına çıkaran veya bunların gayrimeşru kaynağını gizlemek veya meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak maksadıyla, çeşitli işlemlere tâbi tutmak suçu) kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarının hüküm giymemiş ve kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle ve ayrıca Türk Ceza Kanunu'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamıştır.

İncelenen Belgeler kapsamında sunulan kayıtlara istinaden Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında bir kayda rastlanmadığından Kotasyon Yönergesi'nin 7. madde 5. fıkrası uyarınca Şirket paylarının halka arzına engel teşkil edecek bir durum bulunmadığı kanaatine varılmaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri için İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan UYAP kayıtlarına istinaden Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında derdest herhangi bir davaya da rastlanılmamıştır.

4.6. Genel Kurul

Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu

ÖZMEN YALÇIN

toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen veya ilgili mevzuat uyarınca gerekli olan diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim Kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411. ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Bu doğrultuda, Şirket'in 25.04.2016 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi kabul edilmiştir. Anılan genel kurul kararı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 04.05.2016 tarihinde tescil olmuş ve 10.05.2016 tarih ve 9072 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve Şirket'in Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır:

- a. Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım: Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi uyarınca, Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.
- b. Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı: Esas Sözleşmesi'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca, genel kurul Şirket merkezinde ya da Yönetim Kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır. Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve TTSG'de yayımlanan ilanla çağrılır. İlan

ÖZMEN YALÇIN

sürelerinde TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine uyulur. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. maddesi uygulanır.

- c. Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması: Esas Sözleşmesi'nin "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 25. maddesi uyarınca, genel Kurul toplantılarında ilgili bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407. maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.
- d. Temsilci Tayini: Esas Sözleşmesi'nin "Temsilci Tayini" başlıklı 26. maddesi uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de SPK ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Yetki belgesinin şekli SPK düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kalmaz.
- e. Oyların Kullanılma Şekli: Esas Sözleşmesi'nin "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27. maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarında oylar, Yönetim Kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan Şirket'e ait son üç yıllık olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı tutanakları incelenmiş ve Şirket'e ait incelenen genel kurul kararlarının TTK hükümleri ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve düzenlenen toplanma ve karar alma nisaplarına uygun şekilde alındığı, kararlarda üyelerden bir veya birkaçının kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

İlaveten, Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi kapsamında düzenlenen genel kurulun toplantı vaktine ilişkin hükme istinaden, Şirket'in 2023 yılına ait olağan genel kurul toplantısı Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla henüz yapılmamış olup; Şirket Beyanı uyarınca, 2023 yılına ait olağan genel kurul toplantısı en kısa süre içerisinde yapılacaktır. Olağan genel kurul toplantılarının her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılmasını öngören TTK'nın 409/1. maddesi düzenleyici hüküm niteliğinde olup, 2023 yılına ait olağan genel kurul toplantısının henüz yapılmamış olması Şirket'in paylarının halka arzına engel teşkil etmemektedir.

5. RUHSATLAR VE İZİNLER

5.1. Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket, 05.01.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme değişikliğine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Şirket'in esas sözleşme değişikliği başvurusu SPK'nın 25.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket, başta SPKn ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatı ("GYO Mevzuatı") olmak üzere 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

Türk hukuk mevzuatı içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir ve ilgili düzenlemelere ilişkin bilgiler aşağıda belirtildiği şekildedir.

Şirket'e uygulanacak mevzuata, düzenlemelere ve uygulamalara ilişkin açıklamaları içerir Hukukçu Raporu'nun bu bölümü, yalnızca aşağıda yer alan bilgiler ile değil, ilgili mevzuatın tümüyle birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde değerlendirilmelidir.

5.1.1. GYO Mevzuatı

Şirket, SPK'dan aldığı 25.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı izin sonrası gayrimenkul yatırım ortaklığına ("GYO") dönüşmüş olduğundan, SPK'n ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esasların düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlendirilmesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülükler ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

Bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin ana başlıklar yer almakta olup, GYO'ların uyum sağlanması gereken başkaca düzenlemelere ilişkin bölümler saklıdır.

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

GYO'ya dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlendirilmesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülükler ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

5.1.1.1. GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, 22. madde ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetleri düzenlenmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım karı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte portföye alınacak bina ve benzeri yapılar için aynı fıkranın (b) bendinde yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Bu durumun istisnası, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasıdır. Ayrıca bu duruma başka bir istisna olarak, GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu

G. İ. G. J.

madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur. İlk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve ikinci olarak varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

5.1.1.1. Yatırımlara Yönelik Sınırlamalar

GYO'ların yatırımlarına yönelik GYO Tebliği'nde mevcut olan sınırlamalara aşağıda liste halinde yer verilmektedir:

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.

- GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

5.1.1.2. GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- i. İşletmeci şirketlere,
- ii. Diğer GYO'lara,
- iii. Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- iv. Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- v. Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere, ve
- vi. Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir. Şirket'in anılan düzenlemeler çerçevesinde herhangi bir iştirak veya bağlı ortaklığı bulunmamakta olup yalnızca Hukukçu Raporu'nun 2.1. başlığı altında açıklanan ve portföyünde bulunan projelere ilişkin kurulan pay sahibi olduğu 3 adet adi ortaklık bulunmaktadır.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

5.1.1.3. GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında:

- i. Gayrimenkullere,
 - ii. Gayrimenkul projelerine,
 - iii. Gayrimenkule dayalı haklara ve
 - iv. Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere
- yatırım yapmak zorundadır.

Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına

uyulması için Şirket'e aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar. Şirket'in GYO dönüşümü 17.01.2024 tarihinde TTSG'ye tescil edilmiş olup Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve araziler bakımından %20'lik oran 17.01.2029 tarihi itibarıyla değerlendirilecektir.

5.1.1.4. GYO'ların Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede:

- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu SPKn ve GYO düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini SPKn ve GYO mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve İncelenen Belgeler arasında Şirket'in mevcut durum itibarıyla GYO Tebliği ile sermaye piyasası mevzuatına aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır.

5.1.2. Çevre Mevzuatı

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlar ve projeleri için çevre mevzuatı kapsamında bazı ek izin ve onayların alınması gerekmektedir. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket'in faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. 2872 sayılı Çevre Kanunu ("Çevre Kanunu"), çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirlerin genel hatlarını ve bu tedbirlere uymamanın sonuçlarını düzenlemektedir.

Çevre mevzuatı kapsamında Şirket'in tabi olduğu en önemli yükümlülüklerden olan çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, 29.07.2022 tarihinde yürürlüğe giren (ve 25.11.2014 tarihli yönetmeliği yürürlükten kaldıran) ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 4 türde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("ÇED Gerekli Değildir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak,

projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Gerekli Değildir” kararı geçersiz sayılır.

- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı (“ÇED Gereklidir” kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

ÇED Yönetmeliği Ek-1’de listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlanmadan önce veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın bir projeye ilişkin “ÇED Gereklidir” kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği’nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. “ÇED Gereklidir” kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, “ÇED Gereklidir” kararına esas şartların değişmesi halinde, ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projenin yeniden değerlendirilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na yeniden başvuru yapılabilir.

- Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı (“ÇED Olumlu” kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Olumlu” kararı verilen proje için 7 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Olumlu” kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı (“ÇED Olumsuz” kararı) ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır. “ÇED Olumsuz” kararı verilen projeler için “ÇED Olumsuz” kararı verilmesine neden olan şartlarda değişiklik olması durumunda yeniden başvuruda bulunulabilir.

Mevzuat uyarınca “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve “ÇED Olumlu” ya da “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz. Ayrıca, Çevre Kanunu’nun ilgili hükümlerine göre işlem tesis edilir. Bu doğrultuda, ÇED süreci tamamlamadan inşaatla başlayan ya da faaliyete geçenlere proje bedelinin yüzde ikisi oranında idari para cezası verilir. Cezaya konu olan durumlarda yatırımcı faaliyet alanını eski hale getirmekle yükümlüdür.

ÇED Yönetmeliği uyarınca, (i) anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen yer alan projelere, (ii) Bakanlık tarafından “ÇED Gereklidir” kararı verilen projelere ve (iii) daha önce kapsam dışı olarak değerlendirilen projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin ilgili ekte belirtilen eşik değer veya üzerinde olan projelere ilişkin olarak, ÇED Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yeterlik verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ise Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken çevre izin ve lisansları düzenlemekte ve çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar:

çevreye kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler ve çevreye kirletici etkisi olan işletmelerdir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gereği, şirketlerin faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: “Çevre İzin Belgesi” (hava emisyonu, çevresel gürültü, atıksu deşarjı ve derin deniz deşarjı konularından en az birini içeren izinden oluşan); veya “Çevre İzin ve Lisans Belgesi” (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne müracaat etmesi gerekmektedir.

5.1.2.1. Şirket’in Çevre İzin ve Lisansları ile ÇED Durumu

ÇED Yönetmeliği uyarınca Ek-2’de yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler için proje tanıtım dosyası hazırlanması zorunludur. 300 ve üzeri konutun bulunduğu konut projeleri bu kapsamda yer almaktadır. Bu doğrultuda Şirket’in maliki oldukları konut projelerde 300 ve üzeri konut mevcut ise başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

- İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde adresindeki Modernyaka Projesi “Toplu Konut (462 Daire, 53 Ticari Alan)” için T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 01.10.2021 tarihli ve 71280893 220-02 E-20212893 numaralı kararı ile proje tanıtım dosyasını incelenmiş ve “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilmiş ve Şirket’e ÇED Değerlendirme Belgesi tebliğ edilmiştir.

5.1.3. İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu’nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

İncelenen Belgeler arasında Şirket’in mevcut durum itibarıyla iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin mevzuata aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır.

5.1.4. Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Mevzuat

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (“KVKK”), kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kişisel veriler, KVKK’daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması halinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hale getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, Veri Sorumluları Siciline (“VERBİS”) kaydolmak zorundadır.

Şirket’in KVKK uyarınca VERBİS’e kayıt yaptırma yükümlülüğü mevcuttur. Bu doğrultuda, VERBİS sistemi üzerinden tarafımızca yapılan online sorgulama ile Şirket’in VERBİS’e kayıt yaptırdığı tespit edilmiştir. Şirket işlediği veri kategorilerini, söz konusu verileri işleme amacını ve işleme sürelerini, ilgili kişileri ve verileri aktardığı kişileri VERBİS sistemi üzerinden girmiştir.

5.1.5. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu (“Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu”) sosyal sigortalar ile genel sağlık sigortası bakımından kişileri güvence altına almakta, bu sigortalardan yararlanacak kişileri ve sağlanacak hakları, bu haklardan yararlanma şartları ile finansman ve karşılanma yöntemlerini belirlemekte ve sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemektedir. Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülükleri uymakla yükümlüdür. Kanun uyarınca işveren, örneği Sosyal Güvenlik Kurumu (“SGK”) tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK’ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi

halinde yapılan bu bildirim Kurum'a yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Ayrıca işverenin iş güvenliği hakkında yükümlülükleri bulunmaktadır.

İncelenen Belgeler kapsamında Şirket tarafından paylaşılan SGK'nın 11.09.2024 tarihli yazısı uyarınca Şirket'in SGK'ya borcu bulunmamaktadır.

5.1.6. İnşaat, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı) alınması mecburidir. Ayrıca, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından yapı kullanma izni alınması gerekir.

Ek olarak, GYO Tebliği madde 25(1)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

İlk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İznin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının inşaat ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Ek olarak, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini imar ve kat mülkiyeti mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve İncelenen Belgeler arasında Şirket'in mevcut durum itibarıyla inşaat, yapı kullanımı, işyeri açma ve işletmeye ilişkin mevzuatına aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır.

Şirket'in maliki bulunduğu tüm gayrimenkullere ilişkin yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri Ek-2'de (Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzinleri) listelenmiştir. Yalnız, Şirket'in, geliştirmekte olduğu projelerine ilişkin olarak henüz inşaat aşamasında olması sebebi ile Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yalnızca yapı ruhsatı bulunan ama yapı kullanım izni henüz temin edilmemiş maliki bulunduğu gayrimenkulleri mevcuttur. Bu kapsamda, Şirket Beyanı uyarınca, ilgili gayrimenkullerin yapı kullanım izni alabilecek şartları sağlaması halinde ilgili iznin temin edilmesi için gerekli tüm iş ve işlemlerin yapılacağı belirtilmiştir. Şirket'in mevcut durum itibarıyla Hasköy Projesi'nde yapı ruhsatı alımı için başvuru yapılmış ve başvuru süreci devam etmektedir.

İlaveten, 10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te yer alan sınıflandırmaya göre açmak istedikleri işyerinin sıhhi niteliğinde mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisıhhi niteliğinde mi olduğunu değerlendirmeli ve bu kapsamda gerekli belgeler ile yetkili idareye başvuruda bulunmalıdır. Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla,

Şirket'in Merkez Ofis'i için alınan bir iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmamaktadır. İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan "ruhsat başvuru formu" uyarınca Şirket, Merkez Ofis'ine ilişkin iş yeri açma ve çalışma ruhsatı temin edebilmek için 10.01.2024 tarihinde T.C. İstanbul ili Üsküdar Belediyesi'ne ("Üsküdar Belediyesi") başvuruda bulunmuştur. Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla ilgili başvuru süreci devam etmektedir. Şirket Beyanı uyarınca, iş yeri açma ve çalışma ruhsatı başvuru süreci kapsamında gerekli her türlü iş ve işlemin yapılacağına dair yazılı taahhüt alınmış olup, Şirket'in faaliyetlerinin devamı söz konusu Merkez Ofis'in lokasyonuna bağımlı olmadığından Şirket'in faaliyetlerini etkilemeyeceği değerlendirilmektedir.

5.2. Ruhsat, İzin ve Lisanslara ilişkin Ara Sonuç

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket, mevcut faaliyetlerini yerine getirmek için mevcut faaliyetlerinin bulunduğu aşama itibarıyla gereken izin ve lisanslara sahiptir. Ancak, Şirket'in Merkez Ofis'i için iş yeri açma ve çalışma ruhsatı mevcut değildir.

Şirket'in Merkez Ofis niteliğindeki iş yerinin mülkiyeti Demiröz Yeminli Mali Müş. ve Bağımsız Denetim A.Ş. ve Yükselen İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Şirket'in Merkez Ofis'i için Üsküdar Belediyesi'nden alınan 25.07.2022 tarih ve 12541 sayılı yapı kullanma izin belgesi, Hukukçu Raporu'nun Ek 2'sinde (*Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzinleri*) listelenmiştir. Ancak, Şirket'in Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Merkez Ofis'i için alınmış iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmamaktadır ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 6. maddesi uyarınca anılan bu ruhsatı olmadan açılan iş yerleri kapatılır. Şirket, Merkez Ofis'ine ilişkin iş yeri açma ve çalışma ruhsatı temin edebilmek için 10.01.2024 tarihinde Üsküdar Belediyesi'ne başvuruda bulunmuştur. Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla ilgili başvuru süreci devam etmektedir. Şirket Beyanı uyarınca, iş yeri açma ve çalışma ruhsatı başvuru süreci kapsamında gerekli her türlü iş ve işlemin yapılacağına dair yazılı taahhüt alınmış olup, Şirket'in faaliyetlerinin devamı söz konusu Merkez Ofis'in lokasyonuna bağımlı olmadığından, gerekmesi halinde söz konusu Merkez Ofis'in tahliye edilerek başka bir adrese nakledilebileceği beyan edilmiştir. Şirket'in faaliyetlerinin, söz konusu Merkez Ofis'in lokasyonuna bağlı olmadığı ve gerekmesi halinde söz konusu Merkez Ofis'in tahliye edilerek başka bir adrese nakledilebileceği göz önünde bulundurularak verilen Şirket beyanı ve Şirket'in işyeri açma ve çalışma ruhsatı temin edilmesine ilişkin gerçekleştirdiği 10.01.2024 tarihli ruhsat başvurusu doğrultusunda, ilgili başvuru neticesinde ilgili ruhsatın alınabileceği, alınamaması durumunda söz konusu Merkez Ofis'in tahliye edilerek başka bir adrese nakledilebileceği nedeniyle iş yerinin kapatılması riskinin bulunmadığı ve bu halde dahi Şirket'in faaliyetlerine esaslı ve devamlı surette bir kesinti söz konusu olmaksızın devam edebileceği düşünülmektedir.

Tarafımızca bu sonuca varılmasında, İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan izin, belge ve ruhsatlar ile Şirket'in fiilen gerçekleştirmekte oldukları faaliyetlerin güncel durumuna ilişkin verilmiş olan beyanlar esas alınmıştır.

6. FİKRİ MÜLKİYET

Şirket'in fikri mülkiyet hakları Şirket'in markalarından oluşmaktadır. Türk Patent ve Marka Kurumu ("TPMK") nezdinde yapılan online sorgulama neticesinde, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in tescilli toplamda 6 adet markasının bulunduğu tespit edilmiştir. Bu marka, Hukukçu Raporu Ek 3'te (*TPMK Nezdinde Tescilli Markalar*) listelenmektedir.

İlaveten, Şirket ve Ege Yapı A.Ş. arasında Kadıköy 19. Noterliği tarafından 18.03.2024 tarihinde 06836 yevmiye numarası ile tasdik edilen marka devir sözleşmesi ("**Marka Devir Sözleşmesi**") akdedilmiştir. Marka Devir Sözleşmesi kapsamında, devreden sıfatı ile Ege Yapı A.Ş. tarafından Şirket'e, TPMK nezdinde Ege Yapı A.Ş. adına tescilli toplamda 5 adet markanın devredileceği düzenlenmektedir. Şirket Beyanı uyarınca ilgili Marka Devir Sözleşmesi TPMK'ya ibraz edilmiş ve TPMK nezdinde söz konusu markaların devri ile Şirket lehine tescili işlemleri tamamlanmıştır. Marka Devir Sözleşmesi kapsamında 100 TL'lik devir bedeli Marka Devir Sözleşmesi tarihinde Şirket tarafından Ege Yapı A.Ş.'ye ödenmiştir.

7. SİGORTA

GYO Tebliği'nin 29. maddesi ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin "*Portföydeki Varlıkların Muhafazası ve Sigortalanması*" başlıklı 12. maddesi uyarınca Şirket'in portföyde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.

İncelenen Belgeler arasında Şirket'in mevcut durum itibarıyla Esas Sözleşme'nin yukarıda anılan "*Portföydeki Varlıkların Muhafazası ve Sigortalanması*" başlıklı 12. maddesine ve GYO Tebliği ile ilgili sair mevzuata aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır. Şirket Beyanı uyarınca, Şirket'in sigorta poliçelerinin kapsamının ilgili mevzuat ve piyasa standartları uyarınca yeterli olduğu ile zorunlu sigortaların tamamının yaptırıldığı beyan edilmiştir.

Şirket tarafından İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan sigorta poliçelerinin listesi Ek 4'te (*Sigorta Poliçeleri Listesi*) yer almaktadır.

8. İSTİHDAM

İncelenen Belgeler ve Şirket Beyanı uyarınca Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 18'dir.

Şirket'in herhangi bir toplu iş sözleşmesi yoktur. Yönetimde söz sahibi personelin Şirket'in paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır. Şirket ile mavi yaka ve beyaz yaka çalışanları arasında imzalanan standart belirli süreli ve belirsiz süreli iş sözleşmeleri örnekleri tarafımızca incelenmiş olup, bu iş sözleşmelerinde olağanın dışında veya Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Şirket Beyanı uyarınca, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in herhangi bir yabancı çalışanı bulunmamaktadır.

9. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in önemli sözleşmeleri; geliştirdiği projelerin tasarlanması ve tamamlanması için akdedilen hizmet sözleşmeleri ve yüklenicilik sözleşmeleri olmak üzere, ortaklık sözleşmeleri, kira sözleşmeleri ve genel kredi sözleşmeleridir. İncelenen Belgeler kapsamında tarafımızca paylaşılan sözleşmeler üzerinden yapılan inceleme ile ilgili sözleşmeler tahtında Şirket paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayan, Şirket'in halka arzına ve Borsa'da işlem görmesine engel teşkil eden herhangi bir hüküm bulunmadığı tespit edilmiştir.

9.1. Ortaklık Sözleşmeleri

Şirket, geliştirdiği projelere ilişkin olarak yürütülecek işlerin yerine getirilmesi amacıyla akdettiği ortaklık sözleşmeleri uyarınca çeşitli ortaklıklar kurmuştur.

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklık Sözleşmesi

Kadıköy 19. Noterliğince 08622 yevmiye numarası ile 20.04.2022 tarihinde tasdik edilmiş Ege Yapı A.Ş. ile Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Limited Şirketi arasında akdedilen "adi ortaklık sözleşmesi" uyarınca, Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Limited Şirketi'nin maliki olduğu İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 Ada, 1 Parselde kayıtlı, tarla niteliğinde taşınmaz üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 1.000 TL sermaye ile bu adi ortaklık kurulmuştur.

Kadıköy 19. Noterliğince 19624 yevmiye numarası ile 10.08.2022 tarihinde tasdik edilen ve Şirket, Ege Yapı A.Ş. ile Aslantürkler İnş. Tur. Ener. Teks. ve Gıda İth. Tic. Ltd. Şti.'nin taraf olduğu adi ortaklık tadil sözleşmesi, adi ortaklık sözleşmesine taraf olan Ege Yapı A.Ş.'nin adi ortaklıktaki %50'lik hissesinin Şirket'e devri nedeniyle adi ortaklık sözleşmesinin ortaklık hisselerine ilişkin maddeleri tadil edilmiştir. Bu doğrultuda adi ortaklık sözleşmesi tahtında ortaklık yapısı Şirket ve Aslantürkler İnş. Tur.

ÖZMEN YALÇIN

Ener. Teks. ve Gıd. İth. Tic. Ltd. Şti.'nin sahip olduğu %50'şer hisseyi yansıtabak şekilde düzenlenmiştir. Şirket adi ortaklıkta pilot ortak olarak yer almaktadır.

20.10.2023 tarihli Egeyapı Avrupa GYO, Muhittin Aslantürk, Aslantürkler İnş. Tur. Ener. Teks. ve Gıd. İth. Tic. Ltd. Şti. ve Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı'nın taraf olduğu alacağın temlik sözleşmesi ile Muhittin Aslantürk'ün Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı'ndan olan alacaklarının Aslantürkler İnş. Tur. Ener. Teks. ve Gıd. İth. Tic. Ltd. Şti.'ye temlik edildiği düzenlenmiştir.

Ortaklığın süresi, anılan projenin tamamlanıp adi ortaklığın kar-zarar paylaşımının aynı ve/veya nakdi olarak tamamlanmasını müteakip bütün teminatların iadesi ve adi ortaklık sözleşmesindeki ortaklar arasındaki bütün hak ve vecibelerin yerine getirilmesi ve adi ortaklık ile 3. kişilerin arasındaki hesapların tasfiye edilmesi ile şartlarındaki satışların bitirilmesi ile sona erecek olup; anılan sözleşme Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Egeyapı Avrupa – Dağbaşı Adi Ortaklık Sözleşmesi

Beşiktaş 25. Noterliğince 29978 yevmiye numarası ile 27.10.2015 tarihinde tasdik edilmiş Ege Yapı A.Ş., Dağbaşı Proje Yatırım ve Tic. A.Ş. ile MDA Enerji San. ve Tic. A.Ş. arasında akdedilen adi ortaklık sözleşmesi uyarınca, Hasköy Yün İplik Fabrikası Anonim Şirketi ve Hasköy Dış Ticaret Anonim Şirketi'nin maliki olduğu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, 3003 ada, 12-21-22-23-24-25-28 parsellerde Hasköy Projesi'nin gerçekleştirilmesi amacıyla 10.000 TL sermaye ile bu adi ortaklık kurulmuştur.

MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. ile birleşmesi sonucunda Kadıköy 19. Noterliğince 04845 yevmiye numarası ile 06.03.2019 tarihinde tasdik edilen "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile adi ortaklık %50'şer paya sahip iki ortaklı hale gelmiştir. Kadıköy 19. Noterliğince 19389 yevmiye numarası ile 08.08.2022 tarihinde tasdik edilen "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile adi ortaklık sözleşmesine taraf olan Ege Yapı A.Ş.'nin adi ortaklıktaki %50'lik hissesinin Şirket'e devri nedeniyle adi ortaklık sözleşmesinin ortaklık hisselerine ilişkin maddeleri tadil edilmiştir. Bu doğrultuda adi ortaklık sözleşmesi tahtında ortaklık yapısı Şirket ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %50'şer hisseyi yansıtabak şekilde düzenlenmiştir. Şirket adi ortaklıkta pilot ortak olarak yer almaktadır.

Ortaklığın süresi, sözleşme konusu işin kesin olarak tamamlanması, tarafların birbirlerine karşı olan hak ve yükümlülüklerini ifa etmeleri ve sözleşme konusu iş neticesinde elde edilecek nihai karın taraflar arasında hisseleri oranında dağıtılması ile sona erecek olup tarafların karşılıklı ve yazılı olarak adi ortaklığın süresini uzatması mümkün kılınmıştır. Anılan sözleşme Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklık Sözleşmesi

Ege Yapı A.Ş., Metropolist Yapı Ltd. Şti., Sena Gayrimenkul Yatırım Tic. A.Ş. ve Buktör Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 30.05.2013 tarihinde Beşiktaş 25. Noterliği'nde akdedilen 18503 yevmiye numaralı adi ortaklık sözleşmesi sırası ile Kadıköy 19. Noterliği'nde imzalanan 07.10.2015 tarih ve 19927 yevmiye numaralı "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi", Kadıköy 19. Noterliği'nde imzalanan 21.04.2016 tarih ve 9652 yevmiye numaralı "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ve Kadıköy 19. Noterliği'nde imzalanan 24.05.2017 tarih ve 11328 yevmiye numaralı "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile tadil edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin maliki olduğu İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey mahallesi, 2384 ada 7 parsel üzerine Cer İstanbul projesinin yapılması amacıyla kurulan adi ortaklıkta kuruluşta Ege Yapı Ltd. Şti. (yeni urvanıyla Ege Yapı A.Ş.) %30, Mymetropol Yapı İnşaat Ticaret Ltd. Şti. %24, Sena Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş. %23, ve Buktör Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. %23'lük paya sahiptir. Sonrasında 24.05.2017 tarihinde gerçekleşen pay devirleri ile Ege Yapı A.Ş.'nin adi ortaklıktaki payı %53 olurken, kalan %47'lik pay Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye

geçmiştir. Ege Yapı A.Ş., %52 oranındaki hissesini Kadıköy 19. Noterliği'nde imzalanan 10.03.2023 tarih ve 06105 yevmiye numaralı "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Şirket'e devretmiştir. Mevcut durum itibarıyla adi ortaklıkta Şirket'in %52, Ege Yapı A.Ş.'nin %1 ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %47 oranında payı bulunmaktadır.

9.2. Projelere Dair Sözleşmeler

GYO Tebliği'nin 23. maddesinde GYO'ların yapamayacağı işler sayılmış olup; ilgili kısıtlamalar uyarınca, GYO'lar hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Bu doğrultuda Şirket, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam eden 5 adet projesine ilişkin aşağıda detayları sunulan çeşitli hizmet sözleşmeleri ve yüklenici sözleşmeleri akdetmiştir.

Cer İstanbul Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Cer İstanbul Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Emlak Konut'un maliki olduğu İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey mahallesi, 2384 ada 7 parsel bulunan taşınmaz üzerine 5 adedi restore edilen tescilli eser niteliğinde olan ve diğer 5 adedi ise yeni yapı olarak inşa edilen toplam 10 adet bloğun yapılması planlanmıştır. Cer İstanbul Projesi kapsamında 02.08.2013 tarihinde Egeyapı Avrupa – Yedikule Adi Ortaklığı ve gayrimenkulün maliki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi akdedilmiştir. Yeni inşa edilen 5 blok ve restore edilen bloklardan 4'ünde inşaat ve satışlar tamamlanmış ve bağımsız bölümler alıcılara teslim edilerek Egeyapı Avrupa – Yedikule Adi Ortaklığı portföyünden çıkartılmıştır. 1 adet bloğun restorasyonu devam etmekte olup inşaat Ege Yapı A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Bu proje özelinde adi ortaklığın tarafı bulunduğu müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte elektrik tasarımı, harita hizmetleri, hukuki danışmanlık, mekanik tasarım, mimari tasarım, peyzaj tasarım, iç mimari tasarım, statik tasarım, yangın stratejisi ve zemin etüdü gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur.

Urla Kekliktepe Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri İzmir İli, Urla İlçesi, Yelati Mahallesi, 3198 ada 4 parsel, 3198 ada 5 parsel ve 3198 ada 8 parsel üzerinde yapılması planlanmış olan Urla Kekliktepe Projesi'dir ("Urla Kekliktepe Projesi"). İlgili proje kapsamında, Şirket ile arsa sahibi Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında İzmir 34. Noterliğince 45316 yevmiye numarası ile 16.09.2022 tarihinde tasdik edilen Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığında Hasılat Paylaşımı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu parseller üzerinde inşa edilecek bağımsız bölümlerin satışı neticesinde elde edilecek paylaşıma esas satış hasılatının %53'ü Şirket'e ve %47'si arsa sahiplerine ait olacak şekilde paylaşılacaktır.

Bu kapsamda Urla Kekliktepe Projesi'nin inşaatı ve projede yer alan bağımsız bölümlerin satışına başlanmıştır. Halihazırda projenin inşaatı Ege Yapı A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte peyzaj tasarım, mimari tasarım, iç mimari tasarım ve proje altyapısına ilişkin sözleşmeler gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur.

16.09.2022 tarihinde Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığında Hasılat Paylaşımı İnşaat Sözleşmesi kapsamında 31.07.2023 tarihine kadar yapı ruhsatı alınmaması halinde işin tamamlanması için kararlaştırılan 24 aylık sözleşme süresinin (yapı kullanma izninin alınması dahil olmamak üzere) başlayacağı ancak bu süre içerisinde işin tamamlanamaması halinde 6 aylık tazminatsız ve cezasız ek süre tanınacağı düzenlenmiştir. Bu kapsamda bahsi geçen süre içerisinde sözleşme kapsamındaki işin tamamlanamaması halinde tarafların mutabakata varamadığı hallerde Şirket, Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aylık olarak proje kapsamındaki her villa başına 50.000 TL tutarında kira bedeli (cezai şart) ödeyeceği düzenlenmiştir. Bu bedel en fazla 12 aylık süre ile ödenecek olup 12 aylık sürenin sonunda Aryom İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. sözleşmeyi haklı nedenle feshedebilecektir. Proje kapsamında Ek 2'de (Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzinleri) belirtilen yapı ruhsatları alınmış olup proje Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla inşaat aşamasındadır.

Modernyaka Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firtüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parseldeki Modernyaka Projesi'dir ("Modernyaka Projesi"). İlgili proje kapsamında, Ege Yapı A.Ş. ve arsa sahipleri Rodopman İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Fikret Yoluç ile yapılmış olan 14.09.2022 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca kat karşılığı yöntemiyle İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firtüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde üzerine Modernyaka Projesi'nin inşaatı planlanmıştır. Taraflarca, Kadıköy 19. Noterliğince 10741 yevmiye numarasıyla 10.05.2023 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Devir ve Temlik Sözleşmesi düzenlenmiş olup Ege Yapı A.Ş. ile ilgili sözleşme kapsamındaki hak ve yükümlülüklerini Şirket'e devretmiştir. Halihazırda projenin inşaatı Ege Yapı A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Projede toplam 579 adet bağımsız bölüm inşa edilmektedir. Bunların 188 adedinin arsa sahiplerine kalması ve 391 adedinin ise Şirket'e devredilmesi konusunda arsa sahipleri ile paylaşım protokolü yapılmıştır.

Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte peyzaj tasarım, mimari tasarım, iç mimari tasarım ve proje altyapısına ilişkin sözleşmeler gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur.

Şirket ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında 18.10.2022 tarihinde DİP Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme ile Modernyaka Projesi kapsamında satılacak bağımsız bölümler için alıcıların Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'den finansman kullanması halinde, kullanılacak finansmanlar ile finansman bedelinin kısmen veya tamamen Şirkete ödenmesine dair işlemler sebebiyle taraflar arasındaki ilişkilerin genel itibarıyla usul ve esasları düzenlenmiştir.

Şile Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu peyzaj tasarım, mimari tasarım, iç mimari tasarım ve proje altyapısına ilişkin sözleşmeler gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur. Proje kapsamında henüz inşaat ruhsatı alınmamış, üretim ve satışlar başlamamıştır.

Hasköy Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Hasköy Projesi'dir. İlgili proje kapsamında Hasköy Yün İplik Fabrikası Anonim Şirketi ve Hasköy Dış Ticaret Anonim Şirketi'nin maliki olduğu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, 3003 ada, 12-21-22-23-24-25-28 parsellerde Hasköy Projesi'nin gerçekleştirilmesi amacıyla Egeyapı Avrupa – Dağbaşı Adi Ortaklığı kurulmuştur.

Şirket ve arsa sahipleri olan Hasköy Yün İplik Fabrikası Anonim Şirketi ve Hasköy Dış Ticaret Anonim Şirketi arasında Beyoğlu 5. Noterliğince 16.11.2015 tarih ve 12173 yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" ve Beyoğlu 15. Noterliğince 05.01.2023 tarih ve 00225 yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin Bazı Maddelerini Tadi Edin Düzenleme Şeklinde Tadil Sözleşmesi". İlgili sözleşme kapsamında yapılacak bağımsız bölümlerin %54'ü arsa sahiplerinin %46'sı ise adi ortaklığın olacaktır. Sözleşme'nin 22. maddesi tahtında sözleşmesel yükümlülüklerden dolayı Şirket'in müşterek ve müteselsil kefil olduğu düzenlenmiştir. Hasköy Projesi kapsamında Ege Yapı A.Ş. lehine 11.000.000 TL tutarında ipotek hakkı tesis edilmiş olup halka arza engel teşkil etmemektedir.

Bu proje özelinde adi ortaklığın tarafı bulunduğu peyzaj tasarım, mimari tasarım, iç mimari tasarım ve proje altyapısına ilişkin sözleşmeler gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur. Proje kapsamında henüz inşaat ruhsatı alınmamış, üretim ve satışlar başlamamıştır. Şirket Beyanı uyarınca, proje kapsamındaki gerekli ruhsatların alınması adına gerekli iş ve işlemlerin yapıldığı ve bu kapsamda başvuru sürecinin olağan seyrinde ilerlediği ve yakın zamanda ruhsatların alınmasının beklendiği belirtilmiştir.

G.A.G.J.

9.3. Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye’de kurulu çeşitli bankalar arasında bu İzahname tarihi itibarıyla aşağıda Şirket tarafından kullanılmış olan kredilerin detaylarına yer verilen çeşitli genel kredi sözleşmeleri akdedilmiştir.

Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara kredi alan şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu genel kredi sözleşmelerinin çoğunluğu, çeşitli müteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

Şirket, halka arz kapsamında gerçekleşecek ortaklık yapısındaki değişikliklerle ilgili olarak, akdetmiş olduğu 6 adet genel kredi sözleşmesi için bankalardan herhangi bir şart, kısıt veya süre sınırı ihtiva etmeyen ilgili muvafakat yazılarını temin etmiş olup, muvafakat yazılarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
Halk Bankası A.Ş.	16.02.2023	24.01.2024
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	01.11.2022	24.01.2024
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	13.01.2023	26.01.2024
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	22.12.2022	30.01.2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	10.03.2023	22.01.2024
QNB Finans Bank A.Ş.	14.03.2024	16.09.2024

9.4. Muhtelif Sözleşmeler

Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve aracı kuruluş arasındaki Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi 26.04.2023 tarihinde ve Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi Ek Protokolü 01.03.2024 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme, en iyi gayret yoluyla, Şirket’in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında 05.01.2024 tarihinde akdedilen sözleşme, halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

İletişim ve Medya İlişkileri Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile Kimiz ve Kimiz Reklam Danışmanlık ve Kurumsal İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi arasında 10.02.2023 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusunu Şirket tarafından talep edilecek olan Basın ve Halkla İlişkiler hizmetlerinin sunulması ve Şirket faaliyetleri hakkında hedef kitleler ve sosyal paydaşlar nezdinde tanınma ve tercih edilme oranının artırılması ve buna bağlı iletişim çalışmalarının yürütülmesi için verilecek danışmanlık hizmetleri oluşturmaktadır. Sözleşme imza tarihinden itibaren 1 yıl süre ile taraflarca akdedilmiş olup uzatmaya ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Tarafların sözleşme kapsamında gizlilik yükümlülüğü mevcuttur. Sözleşme kapsamında yürütülecek faaliyetler neticesinde Şirket’in itibarının zarar görmesi halinde Şirket’in cezai şart talep etme hakkı mevcuttur.

67 67

Özel Amaçlı Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 28.12.2023 tarihinde akdedilen özel amaçlı bağımsız denetim sözleşmesi uyarınca, ilgili denetim şirketi tarafından Şirket'in halka arz başvurusu yapması amacıyla Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde geçmiş yıllara ilişkin olarak bağımsız denetim yapılması konusunda mutabık kalınmıştır.

Denetim şirketi anılan sözleşme kapsamında, Şirket'in 30.09.2024 tarihli bilanço, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kayna değişim tablosu ve nakit değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notların denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini; Şirket'in Yönetim Kurulu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin denetimini ve raporlanmasını; riskin erken saptanması ve yönetimi sistemi ve buna yetkili komitenin gerekliliğinin değerlendirilmesi ve raporlanması işlerini üstlenmektedir.

GYO Dönüşüm ve Halka Arz Danışmanlığı Sözleşmesi

Şirket ile PRM Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi arasında 01.08.2022 tarihinde akdedilen sözleşme. GYO dönüşüm ve halka arz süreçlerinde danışmanlık sunulmasına ilişkin hizmetleri kapsamaktadır.

Denetim ve Tasdik Sözleşmesi

Şirket ile YMM Azmi Demirci arasında 15.01.2024 tarihinde akdedilen denetim ve tasdik sözleşmesi, yıllık gelir ve kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işleri ile ve/veya diğer işlerin 3568 sayılı Kanun ve sair mevzuata göre denetim ve tasdik hizmetlerinin sunulmasını konu almaktadır.

İnternet Sitesi Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Made By Cat İnteraktif Pazarlama Hizmetleri A.Ş. arasında 05.09.2023 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusunu Şirket için 2 adet internet sitesi analizi, tasarımı, geliştirilmesi ve yayına alınması ile Şirket'e ait olan internet sitelerinin bakımı ve güncellenmesi hizmetlerinin sunulması oluşturmaktadır. Sözleşme 01.03.2024 tarihine kadar yürürlükte olacak olup taraflarca sözleşmenin sona erme tarihinden en geç 1 ay önce bildirimde bulunulmaması halinde mali şartlar hariç olmak üzere 1 yıl süre ile kendiliğinden uzayacağı düzenlenmiştir. Tarafların 1 ay önceden bildirimde bulunmak kaydıyla olağan fesih hakkı bulunmaktadır. Tarafların sözleşme kapsamında gizlilik yükümlülüğü mevcuttur.

Değerleme Hizmet Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerleme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerleme şirketleri ile değerleme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir.

Şirket ile İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen 27.09.2023 tarihli 2 adet, 26.12.2023 tarihli 2 adet değerleme hizmet sözleşmesi ve Şirket ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen 26.12.2023 tarihli 5 adet, 28.12.2023 tarihli 2 adet değerleme hizmet sözleşmesi; Şirket'e ait gayrimenkullere ilişkin olarak Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ve SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerleme hizmetlerini ve gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmasını konu almaktadır.

Kira Sözleşmeleri

Şirket, portföyünde bulunan tamamlanmış projelerinden İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 Ada 74 parselde konumlu Çamlıyaka Konakları Projesi ("Çamlıyaka Konakları Projesi") kapsamında maliki bulunduğu taşınmazlardan bazılarını işyeri ve dükkân olarak üçüncü

ÖZMEN YALÇIN

şahıslara kiralamaktadır. Kira sözleşmeleri değişen sürelerde imzalanmış olup, sözleşmeler aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça kira bedelleri yıllık olarak yenilenmektedir.

Şirket'in Merkez Ofis'i için Şirket, Demiröz Yeminli Mali Müş. ve Bağımsız Denetim A.Ş. ve Yükselen İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. arasında 01.12.2022 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira sözleşmesinin başlangıç tarihi taraflarca 01.01.2023 olarak belirlenmiş olup 5 yıl süreli olarak kararlaştırılmıştır. Kira sözleşmesinde kira bedelinin aylık olarak ödeneceği ve yıllık kira artış oranının T.C. Türkiye İstatistik Kurumu'nun açıkladığı Tüketici Fiyat Endeksi 12 aylık ortalamalarına göre belirleneceği düzenlenmiştir.

10. DAVALAR

Şirket'in taraf olduğu dava ve takiplere ilişkin Av. Ömer Faruk Gedikli tarafından 04.12.2024 tarihinde hazırlanmış, imzalanmış ve İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılmış dava raporunda, meydana gelebilecek maddi zarar haricinde Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecek bir dava veya ihtilafı bulunmadığı görülmüştür. Şirket'in, aleyhine açılan bütün davaları kaybetmesi halinde uğrayacağı maddi zarar ise, belirsiz alacak davaların kesinleşmesi ile birlikte netleşecek nihai dava değeri haricinde, toplamda 499.451,69 TL'dir.

Bu doğrultuda, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan toplamda 6 adet hukuk davası bulunmakta olup bu davalar arasında, Şirket'in, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, 162 ada 5 parsel A2 zemin kat 3 numaralı bağımsız bölümün ve ortak alanların eksik ve ayıplı olduğu ile bu eksiklik, ayıp ve ruhsata aykırılıkların tespitinin yapılarak zararının karşılanmasına ilişkin İstanbul Anadolu 26. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde Şirket aleyhine açılan ıslah edilmemiş değeri ile 2.000 TL değerinde tazminat davası mevcuttur. Anılan dava, iddia edilen ayıpların tazmin edilmesine ilişkindir.

Yukarıda bilgileri verilen uyumsuzluk ile benzer şekilde, Şirket'in İstanbul ili Çekmeköy ilçesi 162 ada 5 parsel A1 1. Kat-Çatı 6 numaralı bağımsız bölümün ve ortak alanların eksik ve ayıplı olduğu ile bu eksiklik, ayıp ve ruhsata aykırılıkların tespitinin yapılarak zararının karşılanmasına ilişkin İstanbul Anadolu 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde Şirket aleyhine açılan ıslah edilmemiş değeri ile 2.000 TL değerinde tazminat davası mevcuttur. Yine benzer şekilde, Şirket'in İstanbul ili Çekmeköy ilçesi 162 ada 5 parsel A1 Zemin kat 3 numaralı bağımsız bölümün ve ortak alanların eksik ve ayıplı olduğu ile bu eksiklik, ayıp ve ruhsata aykırılıkların tespitinin yapılarak zararının karşılanmasına ilişkin İstanbul Anadolu 6. Tüketici Mahkemesi nezdinde Şirket aleyhine açılan ıslah edilmemiş değeri ile 278.433 TL değerinde tazminat davası mevcuttur.

Ayrıca, Şirket'in Merkez Ofis Kira Sözleşmesi'ne aracılık hizmeti yapıldığı ve bu kapsamda hizmet bedelinin ödenmediği iddiasıyla, bir diğer deyişle emlakçı komisyonun ödenmesi adına, İstanbul Anadolu 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde Şirket aleyhine açılan ıslah edilmemiş değeri ile 180.000 TL değerinde alacak davası mevcuttur. İlave, iş kazası kaynaklı rücu tazminat istemine ilişkin İstanbul Anadolu 29. İş Mahkemesi nezdinde 37.018,69 TL değerinde Şirket aleyhine dava açılmıştır.

Son olarak Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Paşaköy mahallesi, Kırmacı mevki, 116-C-22B-2-D ve 116-C-B-3-A pafta, 274 ada, 17 parsel nolu toplam 36.118,39 m2 yüz ölçümüne sahip Şirket'e ait taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ile bedel karşılığında söz konusu taşınmazın 69,72 m2'nde mülkiyet hakkı ve 4651,45 m2'nde irtifak hakkının Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. adına tapuya tescili talepli dava ikame edilmiştir.

Av. Ömer Faruk Gedikli tarafından hazırlanan 04.12.2024 tarihli dava raporu Ek 5'te (Davalar ve Takipler) temin edilmektedir.

Ek 5'te (Davalar ve Takipler) yer alan dava raporu uyarınca, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in tarafı bulunduğu dava ve icra takiplerinin adedi ve tutarlarına ilişkin bilgi, aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

6.8.6.7

ÖZMEN YALÇIN

Egeyapı Avrupa GYO'nun Dava ve Takip Bilgileri		
TL ve USD	Adet	Tutar
Lehteki Davalar	1	0
Lehteki İcra Takipleri	0	0
Aleyhteki Davalar	6	499.451,69 TL
Aleyhteki İcra Takipleri	0	0
TOPLAM	7	499.451,69 TL

Yukarıda belirtilen tutarlar, dava raporlarından tespit edilen dava değerleri esas alınarak hesaplanmıştır. Şirket aleyhine açılan ve belirsiz alacak miktarını konu alan çeşitli davaların nihai değeri, dava ve takiplerin kesinleşmesi ile netleşecektir.

Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdürü ve tüm ortaklarından alınan arşiv kayıtlı adli sicil kayıtları uyarınca ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunmamaktadır.

İncelenen Belgeler kapsamında sunulan kayıtlara istinaden Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında bir kayda rastlanmadığından Kotasyon Yönergesi'nin 7. madde 5. fıkrası uyarınca Şirket paylarının halka arzına engel teşkil edecek bir durum bulunmadığı kanaatine varılmaktadır. Ayrıca İncelenen Belgeler kapsamında sunulan UYAP kayıtlarına istinaden Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında derdest herhangi bir davaya da rastlanılmamıştır.

Son olarak Ek 1 Gayrimenkul Listesi'nde yer verilen Şirket'in malik olduğu Urla Yağcılar'da yer alan taşınmazlar hakkında tapu tescilinin iptali ve davacı taraf lehine tescili talepli dava açılmıştır. Söz konusu taşınmazlar Şirket tarafından 22.08.2023 tarihli Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi kapsamında iktisap edilmiştir.

Bahse konu tapu tescilinin iptali ve davacı taraf lehine tescili talepli davaya Şirket'in taraf olmaması nedeniyle dava raporunda yer verilmemiş olmakla birlikte ilgili derdest dava nedeniyle Urla Yağcılar'da yer alan bu taşınmazlar üzerinde "davalıdır" şerhi bulunmaktadır. Şirket tarafından Urla Yağcılar'da yer alan taşınmazların devir alınmasından önce ilgili dava açılmış ve davalıdır şerhi tapu sicili nezdinde tescil edilmiştir. Bu kapsamda, Şirket, taşınmazları ilgili davadan ve şerhlerden haberdar olarak devralmıştır. İlgili tapu kayıtları Ek 1'de belirtilmiş olup eski malik olan davalılar vekili Mehmet Murat Çim tarafından hazırlanan söz konusu davaya yönelik detaylı açıklamaların yer aldığı 26.07.2024 tarihli beyan Ek 7'de yer almaktadır. Dava sonucuna bağlı olarak davacı lehine hüküm tesis edilmesi halinde Şirket'in malik olduğu Urla Yağcılar'da yer alan taşınmazların Şirket adına tescilinin iptal edilerek davacı lehine tescil edilme riski bulunmaktadır. Öte yandan söz konusu 22.08.2023 tarihli Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi 02.09.2024 tarihli Düzenleme Şeklinde Devir Protokolü ile birlikte Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devredilmiştir. Devir ile birlikte Şirket'in sözleşme kapsamındaki tüm hak ve yükümlülükleri Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu kapsamda ilgili devir ile birlikte Urla Yağcılar Şirket'in portföyünden çıkartılmış yalnızca taşınmazların mülkiyeti Şirket'in üzerinde kalmıştır.

68 07

11. SONUÇ

İncelenen Belgeler kapsamında ve Hukukçu Raporu'nda yapılan açıklamalar doğrultusunda tarafımızca yapılan hukuki inceleme ve değerlendirme sonucunda;

- a. Şirket'in ve bağlı ortaklığının faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluk bulunmadığı;
- b. Şirket'in ve bağlı ortaklığının kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi oldukları mevzuat uygun olduğu;
- c. Bu Hukukçu Raporu'nun 5. bölümü (*Ruhsat ve İzinler*) kapsamında yer alan beyan ve açıklamalar çerçevesinde Şirket'in ve bağlı ortaklığının faaliyetlerinin yürütülmesi için ilgili mevzuat tahtında Şirket'in Merkez Ofis'ine ilişkin iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alabilmek için 10.01.2024 tarihinde Üsküdar Belediyesi'ne ruhsat başvurusunda bulunduğu ve ilgili başvuru sürecinin Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam ettiği, söz konusu işyeri açma ve çalışma ruhsatının temin edilememesi halinde Şirket faaliyetlerinin yürütülmesinin etkilenmeyeceğini ve aşağıda belirtilenler haricinde temin edilmesi gereken tüm yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu;
- d. Kotasyon yönergesi 7. madde 5. fıkra uyarınca, Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri hakkında sermaye piyasası mevzuatında ve Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, Türk Ceza Kanununun 282. maddesinde düzenlenen suçtan (alt sınırı altı ay veya daha fazla hapis cezasını gerektiren bir suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini, yurt dışına çıkaran veya bunların gayrimeşru kaynağını gizlemek veya meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak maksadıyla, çeşitli işlemlere tâbi tutmak suçu) kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçların hüküm giymemiş ve kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle ve ayrıca Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamıştır. Kotasyon yönergesi 7. madde 5. fıkra çerçevesinde payların halka arzına engel olacak herhangi bir durumun bulunmadığı, Kotasyon yönergesi 7. madde 5. fıkra çerçevesinde payların halka arzına engel olacak herhangi bir derdest dava bulunmadığı ve
- e. Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı

tespit edilmiştir.

Saygılarımızla,

Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
adına

Av. Ömer Gökhan Özmen

Av. Güneş Yalçın

ÖZMEN Ö YALÇIN

EK 1 –Gayrimenkullerin Listesi

Tasınmazın Niteliği	İl/İlçe	Mafiyalı Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No	Revanlar Ve Şerhler
Tarla	Çanakkale/Ayvacak	Ahmetçe	333	20	-	Yoktur.
Tarla	Çanakkale/Ayvacak	Ahmetçe	333	24	-	Yoktur.
Tarla	Çanakkale/Ayvacak	Ahmetçe	333	21	-	Yoktur.
Tarla	Çanakkale/Ayvacak	Paşaköy	274	17	-	Yoktur.
Tarla	Çanakkale/Ezine	Yaylacık	-	538	-	Yoktur.
Koru	Çanakkale/Ezine	Yaylacık	-	539	-	Yoktur.
Tarla	İzmir/Urla	Yağcılar	Yukarı 239	1	-	Beyan: • Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18/01/2022 tarih 2021/905 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. • Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - • Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: -
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 364	1	-	Beyan: • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018)

63 62

ÖZMEN YALÇIN

Yasınmazın Niteliği	Uluse	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No	Beyanlar ve Şerhler
						• Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Mützekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: • Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. • 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtar Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 364	2		Beyan: • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Mützekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: • Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

ÖZMEN YALÇIN

İsimlerin Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağimsız Bölün No	Beyanlar ve Şerhler
						08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 364	3	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 364	4	-	Beyan: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018)

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağmsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						Alan) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 364	5	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018)

6.0.6.7.38

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İl İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No	Bevazılar ve Şerhler
						- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 364	6	-	

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağınus/ Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrolü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrolü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 364	7	-	

ÖZMEN YALÇIN

Taşınmazın Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağimsiz Bölüm No	Beyanlar ve Şerhler
						Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
						Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 364	8	-	Şerh: Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 364	9	-	Beyan: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018)

6062

ÖZMEN YALÇIN

Yatırımın Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No	Beyanlar ve Şerhler
						- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tanamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 364	10	-	

ÖZMEN YALÇIN

İsim ve Soyisim	Adı	Mahalle/Köy	Parsel	Bağimsiz Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
					Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: • Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 365	1	Beyan: • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh:

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	Ulusal	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağimsiz Bölüm No	Bevaneler ve Şerhler
						Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 367	I	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

G.Ö. G.Ö.

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	H Hec	Mahalle/Köy	Ada	Pafta No	Bağımsız Bölüm No	Beyanlar ve Serhifler
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 367	2	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 367	3	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında

ÖZMEN YALÇIN

Yasınmazın Niteliği	Uluse	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağınca/Bölüm No	Beyanlar ve Şerhler
						Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında ... Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtar Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 367	4	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018)

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	Ulusal	Mahalle Köy	Ada	Parsel	Bağimsiz Bölüm No	Bevânlık ve Şerhler
						• Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: • Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 367	5	-	Beyan: • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: • Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

ÖZMEN YALÇIN

Yasınmazın Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 367	6	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tanamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 367	7	-	Beyan: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018)

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Bevamlar ve Şerhler
						Alan) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrolü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Mützekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamarunda Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtan Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 367	8	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrolü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018)

ÖZMEN YALÇIN

İstisnadan Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağimsız Bölüm No	Beyanlar ve Şerhler
						- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tanamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli. kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 367	9	-	

ÖZMEN YALÇIN

Taşınmazın Niteliği	Ulusal	Mahalle/Köy	Adı	Parsel	Bağınca/Bilgi No	Beyanlar ve Şerhler
						Şerh: Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 367	10	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağimsız Bölüm No	Beyanlar ve Şerhler
						Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
						Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 367	11	-	Şerh: Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 367	12	-	Beyan: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018)

G.Ö. G.Ö.

ÖZMEN YALÇIN

Yasınmazın Niteliği	Uluse	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Serhler
						- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtan Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 368	1	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

ÖZMEN YALÇIN

İsim/Nazım Niteliği	İl/İlçe	Mataalle/Köy	Ada	Pafta No	Bağınmaz Bölüm No	Beyanlar ve Şerhler
						Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Beyan: - Çevre ve Şehircilik İli Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İli Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İli Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh:
Arsa	İzmir/Urla	Yagcılar	Yuka 368	2	-	

6362

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 368	3	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitiş Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitiş Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitiş Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

ÖZMEN YALÇIN

Yasama Zimmeti	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No	Beyanlar ve Şerhler
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 368	4	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 368	5	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İl/İlçe	Vali/Belediye/Köy	Ada	Parsel	Bağın/Sizil Bilinim No.	Beyanlar ve Şerhler
						Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018)
Arsa	İzmir/Urla	Yagcılar	Yuka 368	6	-	

ÖZMEN YALÇIN

İsim/Unvan Nitelik	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						• Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: • Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 368	7	-	Beyan: • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrolü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrolü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) • Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: • Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

6062

ÖZMEN YALÇIN

İstisnadan Nispeti	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağimsız Bölüm No	Beyanlar ve Şerhler
						08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtar Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 368	8	-	Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtar Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Arsa	İzmir/Urla	Yağcılar	Yuka 368	9	-	Beyan: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018)

ÖZMEN YALÇIN

Tapınmazın Niteliği	Ulusal	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağimsiz Bölüm No	Revizyonlar ve Şerhler
						Alan) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Urla Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.01.2022 tarih 2021/ 905 Esas Sayılı Mahkeme Mützekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerh: - Tamamında Hissesinde, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.09.2023 tarihli, kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 08.02.2024 tarihli, Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Faahhüt Yatırım A.Ş. iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Beyan: - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018) - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, 06.07.2018 tarihli, Diğer (Konusu: Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 06.07.2018, Bitis Tarih: 06.07.2018)
Arsa	İzmir/Urla	Yagcılar	Yuka 368	10	-	